PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Quatrième trimestre 2007

La vive demande anime les marchés de l'habitation du Lower Mainland[1]

La croissance constante de l'emploi et l'afflux régulier de migrants dans la région stimuleront la demande de logements dans le Lower Mainland jusqu'à la fin de 2008. Les solides gains réalisés au chapitre des prix dans le secteur de l'habitation continueront de séduire tant les investisseurs que les propriétaires-occupants. Ces facteurs, conjugués à la réputation internationale de Vancouver à titre de ville propre où il fait bon vivre, soutiendront la vive demande sur le marché du neuf et celui de la revente.

En comparaison de 2006, le nombre de ventes S.I.A.[®2] augmentera dans la grande région de Vancouver en 2007, mais il reculera légèrement à Abbotsford. L'an prochain, les ventes ralentiront dans ces deux agglomérations, les charges de remboursement hypothécaire s'alourdissant sous l'effet des prix élevés et croissants des habitations et de la remontée progressive des taux hypothécaires. Compte tenu du tassement de la demande et de l'expansion de l'offre sur le marché de la revente, la progression des prix va ralentir dans les mois à venir. On

Figure 1

Les ventes sont soutenues et élevées; la progression des prix ralentira

Source : chambres immobilières de la grande région de Vancouver (données sur les maisons individuelles, les jumelés et les appartements)
Services inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 La vive demande anime les marchés de l'habitation du Lower Mainland

2 Les reventes sont stables et nombreuses dans la grande région de Vancouver

3 Le marché locatif et celui des appartements en copropriété sont en pleine expansion dans la grande région deVancouver

4 Les ventes de logements existants demeureront élevées à Abbotsford

5 L'économie dynamique de Vancouver soutiendra la demande de logements

6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

peut s'attendre à ce que les prix des logements neufs et existants montent dans la grande région de Vancouver et les collectivités de la vallée du Fraser, quoiqu'à un rythme plus lent qu'au cours des dernières années.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, le niveau de construction résidentielle pour 2007 sera comparable à celui de 2006; il fléchira ensuite légèrement en 2008. Dans la RMR d'Abbotsford, les mises en chantier d'habitations diminueront un peu en comparaison de l'an dernier, avant de se stabiliser au cours de l'année à venir. Les stocks de logements neufs invendus seront faibles dans le Lower Mainland, surtout dans le segment des appartements en copropriété.

Les reventes sont stables et nombreuses dans la grande région de Vancouver[3]

Stimulées par la demande persistante de logements existants dans la grande région de Vancouver, les ventes S.I.A.® demeureront élevées jusqu'à la fin de 2008. L'accroissement soutenu de l'emploi et l'afflux constant de gens dans la région nourriront la demande. Sous l'impulsion d'une activité plus forte que prévu cet été sur le marché de l'existant, le total des ventes, fin 2007, sera supérieur au cumul de l'an dernier, sans toutefois atteindre le chiffre record relevé en 2005. Les ventes s'accroîtront dans tous les segments cette année. Cependant, à la fin de l'année, la hausse aura été plus prononcée dans les catégories des maisons en rangée et des appartements en copropriété que dans celle des maisons individuelles. Les acheteurs cherchent en effet les caractéristiques et les commodités liées à un certain mode de vie, ainsi que les charges de remboursement hypothécaire moins élevées qu'offrent les copropriétés. Le total des ventes de logements existants croîtra de 5 % pour s'établir à 38 300 à la fin de 2007, avant de descendre à 37 200 en 2008.

Au cours des quinze prochains mois, les acheteurs disposeront d'un choix accru, car les gens voudront tirer parti de l'augmentation de leur avoir propre foncier pour acquérir une nouvelle propriété. En hausse constante depuis le début de l'année, le nombre d'inscriptions courantes S.I.A.® poursuivra ainsi son ascension tout au long de 2008, mais demeura inférieur à sa moyenne à long terme de près de 13 000. On peut s'attendre à ce que la durée de l'offre sur le marché atteigne quatre ou cinq mois pendant la période visée par les prévisions; elle se situe entre trois et quatre mois à l'heure actuelle.

Au cours de l'année qui vient, le rythme de progression des prix s'atténuera, mais restera supérieur au taux moyen de croissance à long terme. Entre janvier et septembre 2007, pas moins du tiers des logements ont été écoulés au prix demandé ou à prix supérieur, par suite de la demande persistante dans tous les segments du marché. Malgré l'accroissement attendu des inscriptions, le marché continuera à favoriser les vendeurs en 2008, vu l'important volume de ventes. Fin 2007, les prix S.I.A.® seront, en moyenne, de 12 % plus élevés qu'un an auparavant. Avec l'augmentation constante du nombre d'inscriptions et le repli des ventes vers la fin de 2008, un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sera atteint, et la hausse des prix ralentira en conséquence pour s'établir entre 8 et 10 % à la fin de l'année.

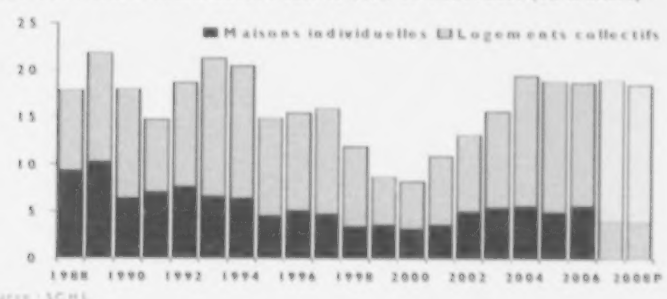
L'activité dans le secteur des collectifs fera grimper le total des mises en chantier dans la RMR de Vancouver

Cette année, le niveau de construction résidentielle se situera juste au-dessus de celui de 2006; il descendra ensuite légèrement en 2008. Le nombre de mises en chantier d'habitations restera élevé en 2007, par suite de l'activité dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements en copropriété). Du côté des maisons individuelles, la production tombera toutefois du tiers. Les constructeurs continueront de mettre l'accent sur les ensembles de logements collectifs afin d'offrir les habitations plus abordables que recherchent de nombreux

Figure 2

La construction résidentielle demeurera vigoureuse

Nombre d'unités commencées dans la RMR de Vancouver (en milliers)



Source : SCHL

consommateurs. Par ailleurs, les collectifs sont plus rentables pour les promoteurs que les ensembles d'habitations à faible densité, en raison du prix élevé des terrains et de la montée des coûts de construction. Cette année, 19 000 unités seront commencées et 18 500, en 2008.

Les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents – progression de l'emploi et expansion démographique grâce à la migration – étayeront la demande de logements dans la RMR de Vancouver pendant la période visée par les prévisions, mais les contraintes exercées sur les constructeurs et les acheteurs freineront la croissance future des mises en chantier d'habitations. Les constructeurs du secteur de l'habitation devront concurrencer ceux du secteur non résidentiel pour attirer des travailleurs spécialisés, car l'activité s'intensifiera dans les chantiers du site olympique et ceux visant à améliorer les services de transport et les infrastructures, afin de terminer tous les travaux avant 2010. Avec l'amélioration des conditions sur le marché de la revente vers la fin de 2008, le débordement de la demande sur le marché du neuf sera moindre, plus d'acheteurs optant pour un logement existant plutôt qu'une habitation neuve. De plus, le prix élevé des habitations et la hausse prévue des taux hypothécaires modéreront la demande de logements neufs, ces derniers étant généralement plus chers que les habitations existantes.

L'offre sur le marché du neuf sera bien inférieure à la moyenne à long terme, et ce, jusqu'à la fin de 2008. Depuis le début de 2007, le nombre d'habitations neuves achevées et non écoulées s'est accru petit à petit et il poursuivra son ascension au cours des 15 prochains mois. Au cours de l'horizon prévisionnel, le volume de logements en construction se situera près de son sommet historique, en raison des délais occasionnés par la rareté de travailleurs qualifiés et les goulots d'étranglement dans le processus d'approbation. À titre d'exemple, la durée de construction moyenne d'une tour de copropriétés s'est accrue de 15 % environ au cours des 5 dernières années.

Le marché locatif et celui des appartements en copropriété sont en pleine expansion dans la grande région de Vancouver

Alimentée par la croissance de l'emploi et l'afflux constant de migrants, la demande de logements locatifs et d'appartements en copropriété se maintiendra dans la grande région de Vancouver. Certes, les appartements en copropriété offrent un moyen relativement abordable d'accéder à la propriété, ainsi que des caractéristiques et commodités adaptées à un certain mode de vie, en plus d'être un instrument de placement fructueux. Pourtant, près de la moitié de tous les ménages dans la région opteront pour la location[4]. Puisque les loyers mensuels des appartements situés dans des immeubles construits expressément pour être donnés en location et ceux des copropriétés louées ne représentent qu'une fraction du coût des charges hypothécaires d'un appartement en copropriété, les taux d'inoccupation de 1 % et moins persisteront dans le parc locatif jusqu'à la fin de 2008.

À cause notamment des faibles niveaux de construction dans le secteur locatif et de la réduction du parc d'appartements produits spécialement pour la location qui en découle, près de la moitié des locataires se tourneront vers le marché locatif secondaire au cours de l'année à venir. Les copropriétés détenues par des investisseurs, ainsi que les maisons individuelles, maisons en rangée et appartements accessoires loués, fournissent un apport important à l'offre sur le marché locatif. Le taux d'inoccupation des copropriétés louées par des investisseurs demeureront inférieurs à ceux des appartements construits expressément pour la location; en outre, les loyers seront plus élevés dans le premier groupe tout au long de 2008, en raison des commodités additionnelles offertes dans ces logements de construction relativement récente.

Dans la RMR de Vancouver, environ le cinquième de l'ensemble du parc

Figure 3

Faible stock d'appartements en copropriété neufs

Source : SCHL

d'appartements en copropriété sera loué cette année et l'an prochain, et la proportion sera encore plus élevée au centre-ville. Alimentée par les investisseurs et les propriétaires-occupants, la demande d'appartements en copropriété demeurera robuste en 2008. Ce segment contribuera pour plus de la moitié du total des mises en chantier d'habitations et une proportion légèrement moindre des ventes conclues par l'entremise du S.I.A.® cette année et l'an prochain. En 2007, le nombre de logements commencés et le volume de ventes réalisées seront supérieurs à ceux de l'an dernier; l'activité ralentira toutefois l'an prochain.

La plupart des marchés de la grande région de Vancouver auront enregistré, à la fin de 2007, une augmentation des mises en chantier d'appartements en copropriété, exception faite de celui du secteur Ouest (qui englobe le centre-ville), où l'offre limitée de terrains limite la construction d'habitations. Les mises en chantier seront également moins nombreuses dans les secteurs de Langley et de Maple Ridge-Pitt Meadows, les constructeurs augmentant le nombre d'ensembles de maisons en rangée avec entrée privée, puisque le prix des habitations dans ces collectivités sont comparables à ceux des appartements situés dans des municipalités plus proches du centre-ville.

Le volume d'appartements en copropriété neufs achevés et non écoulés s'oriente à la hausse depuis le début de l'année, mais il demeurera bien inférieur à sa moyenne à long terme pendant la période visée par les prévisions. Vu le nombre presque sans précédent d'appartements en construction dans la RMR de Vancouver, le stock d'unités non écoulées s'accumulera en 2008 à mesure que les ensembles seront achevés.

Les ventes de logements existants demeureront élevées à Abbotsford

L'activité sera vigoureuse sur le marché de la revente de la RMR d'Abbotsford en 2007 et 2008. Après un début d'année plutôt lent, les ventes se sont considérablement redressées au printemps et à l'été, si bien que les totaux se sont rapprochés de ceux équivalents de 2006. Les ventes S.I.A.® fléchiront cet automne et accuseront une baisse de 4 % en glissement annuel à la fin de l'année. Un recul de 1 % est prévu en 2008, la montée des taux hypothécaires et le renchérissement des logements incitant certains acheteurs à reporter leur décision d'achat. Les ensembles d'appartements en copropriété neufs dans les centres voisins de la vallée du Fraser, comme Chilliwack et Langley, offriront aux acheteurs d'autres options sous l'angle des prix, de l'emplacement et du type de logements.

Au cours des 15 prochains mois, l'offre de logements à vendre s'intensifiera à Abbotsford. Le nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.®, qui a grimpé de 10 % au cours des trois premiers trimestres de 2007, continuera sur sa lancée. Les propriétaires-occupants envisageant d'acquérir un logement d'un cran supérieur ou inférieur mettront leur résidence actuelle à vendre en vue d'utiliser leur avoir propre pour l'achat d'une nouvelle habitation. Vu le repli prévu des ventes et la hausse des nouvelles inscriptions, le volume d'inscriptions courantes S.I.A.® continuera à s'étoffer jusqu'à la fin de 2008. De ce fait, les acheteurs auront plus de choix et davantage de temps pour mûrir leur décision.

Malgré la diminution attendue des ventes d'ici la fin d'année, Abbotsford se classera parmi les municipalités enregistrant les plus fortes hausses au chapitre des prix dans le Lower Mainland en 2007. En effet, à la fin de 2007, le prix moyen S.I.A.® aura grimpé de 18 à 20 % en glissement annuel. Propulsé par la forte demande, les prix continueront à monter en 2008, mais l'offre croissante sur le marché limitera la hausse à 10 %. Étant donné le prix de plus en plus élevé des maisons individuelles, beaucoup d'acheteurs s'orienteront vers le segment des logements collectifs, généralement plus abordable.

Figure 4

Stabilisation des ventes; montée en flèche des prix

Source : chambre immobilière de la vallée du Fraser (données sur les logements individuels et les copropriétés).
Service inter-agences S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

La construction dans la RMR d'Abbotsford se poursuit à un rythme régulier

Le nombre annuel de mises en chantier d'habitations régressera de 5 % dans la RMR d'Abbotsford en 2007, avant de se stabiliser en 2008. Après s'être nettement intensifiée pendant les six premiers mois de l'année, l'activité a énormément ralenti au troisième trimestre, si bien qu'elle terminera 2007 légèrement en dessous du niveau observé un an auparavant. La production de logements avec entrée privée (habitations individuelles, jumelés et maisons en rangée) est supérieure à celle de 2006, tandis que le volume de mises en chantier d'appartements en copropriété a diminué du quart. Dans la catégorie des maisons individuelles, les mises en chantier seront plus nombreuses cette année que l'an dernier, grâce à la disponibilité d'emplacements aménageables et au fait que les prix des terrains sont relativement faibles à Abbotsford par rapport à ceux des collectivités situées dans la RMR de Vancouver. Par contre, le nombre d'appartements en copropriété commencés fléchira au cours de la même période, car l'aménagement des terrains prendra plus de temps en raison du volume important de demandes présentées aux municipalités, et les constructeurs auront du mal à recruter des travailleurs spécialisés pour effectuer les travaux. Ainsi, le total des mises en chantier atteindra 1 150 en 2007.

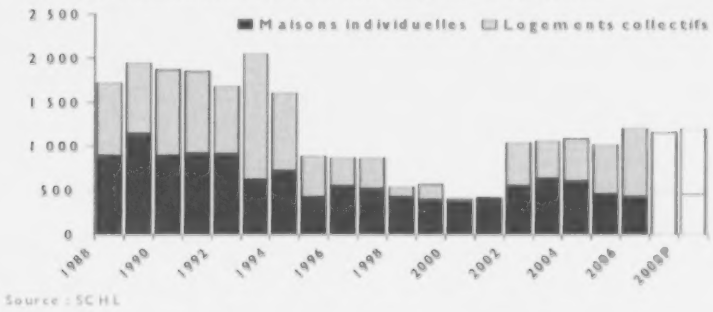
Malgré le repli de l'activité prévu pendant les derniers mois de 2007, la construction résidentielle demeurera stable l'an prochain. La lente remontée des taux hypothécaires et les prix élevés des logements commenceront à peser sur la demande d'habitations à Abbotsford, mais le nombre de mises en chantier demeurera élevé en 2008. Plusieurs ensembles d'appartements en copropriété au stade de l'aménagement ont été mis en marché cet automne. Nombre de ceux-ci seront commencés (mise en place des semelles et coulée des fondations) l'an prochain, ce qui contribuera à maintenir le total des mises en chantier à près de 1 200 en 2008.

Dans la RMR, le prix des logements constitue l'élément pivot de la construction résidentielle. Puisque le prix moyen des logements individuels et des appartements en copropriété neufs y est environ le tiers moins élevé qu'une habitation comparable dans la RMR de Vancouver, les acheteurs se tournent vers la ville d'Abbotsford et le district de Mission pour acquérir une habitation. Avec le renchérissement constant des habitations individuelles neuves dans la RMR d'Abbotsford, la demande s'orientera toutefois petit à petit vers les catégories de logements à plus forte densité dans les mois à venir. Les prix des maisons individuelles croîtront encore d'au moins 10 % en 2007, poussant ainsi le prix médian à plus d'un demi-million de dollars d'ici la fin de l'année, et ils continueront sur leur lancée en 2008. Les coûts croissants de construction et la demande constante de logements neufs représentent les principaux éléments moteurs alimentant la forte hausse des prix.

Figure 5

La construction résidentielle s'est stabilisée à un niveau élevé

Nombre d'unités commencées dans la RMR d'Abbotsford



Source : SCHL

L'économie dynamique de Vancouver soutiendra la demande de logements

La très bonne tenue de l'économie vancouvéroise soutiendra une vive demande sur les marchés du neuf et de la revente, cette année et l'an prochain. La croissance économique dans l'agglomération devrait dépasser 3 % pendant les deux années à l'étude. Elle sera stimulée par une intensification de l'activité dans le commerce de gros et de détail et dans le secteur de la production de biens, plus particulièrement dans la construction résidentielle et non résidentielle. Parallèlement, le dollar canadien élevé et l'atonie de l'économie américaine brideront la croissance dans la fabrication, ces deux facteurs pesant sur la demande de produits canadiens écoulés aux États-Unis.

Au cours des 15 prochains mois, la progression de l'emploi dans la grande région de Vancouver surpassera celle de l'an dernier. Entre janvier et septembre 2007, 35 000 postes de plus ont été créés en comparaison de la période correspondante l'an dernier – un chiffre qui représente environ la

moitié des gains enregistrés au chapitre de l'emploi à l'échelle provinciale. L'accroissement de l'emploi en 2007 stimulera la demande de logements pendant toute la période visée par les prévisions. Le taux de chômage demeurera donc près de son plancher historique, la construction ainsi que le commerce de détail et le commerce de gros étant toujours à l'affût de nouveaux candidats à l'emploi. Plusieurs grands chantiers sont en cours ou devraient s'amorcer cette année, dont les suivants : le village olympique de Vancouver, la rénovation du parc de Hastings; la ligne ferroviaire « Canada Line » reliant Richmond, l'aéroport et Vancouver; le parc scientifique Discovery Place; et les divers sites pour les Jeux Olympiques, comme celui du stade Nat Bailey. Ainsi, les conditions demeureront serrées sur le marché du travail, vu l'ajout prévu de 34 000 nouveaux postes annuellement et le taux de chômage qui frôle les 4 %. La croissance du revenu qui s'associe à la hausse de l'emploi stimulera aussi les dépenses dans les magasins de détail et les dépenses en matière de logement.

Grâce à son économie et son marché du travail dynamiques, la région de Vancouver attirera plus de 30 000 individus cette année et l'an prochain. La vaste majorité des nouveaux arrivants proviendront de l'étranger – plus des trois quarts de l'Asie – mais la région intéressera aussi des chercheurs d'emploi en provenance d'autres provinces, notamment de l'Ontario et de l'Alberta. À mesure que la croissance économique ontarienne ralentira au cours de l'année qui vient, de plus en plus de gens viendront chercher un emploi en Colombie-Britannique.

L'économie d'Abbotsford crée des emplois et dynamise la demande de logements

L'économie de la RMR d'Abbotsford croîtra de 3 % au cours des 12 à 15 prochains mois. Propulsées par la vitalité des secteurs de la construction résidentielle, du transport et du commerce de détail, entre autres, la demande et les dépenses des consommateurs demeureront vigoureuses. Par contre, l'appréciation de la devise canadienne et le fléchissement de l'économie américaine nuiront au secteur de la fabrication et aux entreprises axées sur les exportations. En outre, la construction non résidentielle ralentira en 2008, avec l'achèvement de certains chantiers, comme celui de l'hôpital régional-centre de traitement contre le cancer d'Abbotsford. Les nouveaux projets, dont l'agrandissement de l'aéroport international d'Abbotsford, un centre communautaire, un musée et centre culturel, ainsi qu'un complexe sportif et récréatif, ne seront vraisemblablement pas mis à exécution dans un avenir immédiat.

Étant donné l'accroissement de l'emploi et la pénurie de main-d'oeuvre, le taux de chômage dans la RMR d'Abbotsford se maintiendra autour de son niveau le plus bas des dix dernières années. Les secteurs de la construction et de la fabrication, ainsi que ceux du commerce de détail et de gros, contribueront à la création de près de 2 000 emplois en 2007 et de 1 500 en 2008. La rémunération moyenne étant en hausse, la demande de logements restera vive.

La création d'emplois et les prix relativement bas des logements en comparaison des collectivités voisines situées dans la RMR de Vancouver attireront des travailleurs et d'autres migrants à Abbotsford. On prévoit qu'environ 1 000 personnes viendront ainsi s'ajouter annuellement à la population de la RMR.

[1] Le secteur du Lower Mainland englobe les collectivités de la RMR de Vancouver et de la RMR d'Abbotsford.

[2] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[3] Par grande région de Vancouver, on entend le territoire de la chambre immobilière de la grande région de Vancouver, qui englobe toutes les municipalités de la RMR de Vancouver, à l'exception de celles de Surrey, Langley, North Delta et White Rock.

[4] Statistique Canada, Recensement de 2006

Resumé des prévisions RMR de Vancouver Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	37,972	42,222	36,479	38,300	5.0	37,200	-2.9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	55,218	52,736	54,947	57,694	5.0	60,579	5.0
Prix moyens S.I.A.® ($)	373,877	425,745	509,876	571,000	12.0	623,000	9.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5,614	4,935	5,614	4,000	-28.7	3,800	-5.0
Logements collectifs	13,816	13,979	13,091	15,000	14.6	14,700	-2.0
Jumelés	974	714	676	710	5.0	680	-4.2
Maisons en rangée	3,334	3,281	2,852	2,623	-8.0	2,400	-8.5
Appartements	9,508	9,984	9,563	11,667	22.0	11,620	-0.4
Tous types de logement confondus	19,430	18,914	18,705	19,000	1.6	18,500	-2.6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	553,459	611,333	710,526	820,000	15.4	900,000	9.8
Prix médian ($)							
Logements individuels	469,000	512,000	585,000	675,000	15.4	742,000	9.9
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	4.9	4.4	6.8	6.5	-	5.8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1.3	1.4	0.7	0.8	0.1	1.0	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	984	1,004	1,045	1,087	4.0	1,119	2.9
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	774	788	816	849	4.0	874	2.9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.56	7.19	0.33
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.57	7.41	0.39
Nombre annuel d'emplois	1,127,500	1,155,700	1,187,100	1,222,000	2.9	1,253,000	2.5
Croissance de l'emploi (%)	2.2	2.5	2.7	2.9	-	2.5	-
Taux de chômage (%)	6.7	5.7	4.4	4.1	-	4.1	-
Migration nette	23,966	30,172	30,438	31,350	3.0	33,300	6.2

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR d'Abbotsford Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007f	% chg	2008f	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3,740	4,035	3,853	3,700	-4.0	3,650	-1.4
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3,863	3,915	4,426	4,650	5.1	4,880	4.9
Prix moyens S.I.A.® ($)	232,175	260,856	303,959	361,700	19.0	398,000	10.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	607	458	427	510	19.4	450	-11.8
Logements collectifs	476	554	780	640	-17.9	750	17.2
Jumelés	24	18	10	12	20.0	12	0.0
Maisons en rangée	46	43	89	148	66.3	178	20.3
Appartements	406	493	681	480	-29.5	560	16.7
Tous types de logement confondus	1,083	1,012	1,207	1,150	-4.7	1,200	4.3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	322,238	380,360	461,583	530,000	14.8	583,000	10.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	314,000	355,000	449,000	516,000	14.9	568,000	10.1
Indice des prix des logements neufs (% chg) (C.-B.)	5.3	4.8	6.5	6.3	-	5.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.8	3.8	2.0	2.1	0.1	2.3	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	684	704	719	733	1.9	748	2.0
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	546	560	582	599	2.9	610	1.8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.6	7.19	0.3
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.6	7.41	0.4
Nombre annuel d'emplois	78,500	78,300	82,300	84,760	3.0	86,710	2.3
Croissance de l'emploi (%)	4.8	-0.3	5.1	3.0	-	2.3	-
Taux de chômage (%)	6.4	5.5	4.5	4.5	-	4.5	-
Migration nette	1,631	1,001	922	950	3.0	1,000	5.3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64365_2007_B02